محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٥/٤٠٢٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي إبـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبـد الله السلمـان

وعضويـة القضـاة السـادة

كريـم الطراونـه، د. محمـد فريحـات، نسيـم نصـراوي، د. عـرار خريـس

المميـز :-

حسيـن صالـح مسلـم التراكيـه .

وكيله المحامي محمد المناصير .

المميـز ضـده :-

شـراري عبـد الكريـم الطـرودي .

وكيلـه المحامي صبـاح العبـادي .

بتاريـخ ٢٠٠٥/٩/١١ قـدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عـن محكمـة اسـتئناف حقـوق عمـان **رقـم** ٢٠٠٤/٢٦١٦ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢١ **المتضـمـن فسـخ قـرار محكمة بداية حقوق غرب عمان رقم ٢٠٠٣/٦٤٧ والحكم بإلـزام المميز ضده بدفع مبلغ ألفي دينار باعتباره الثمن القائم عليه عقد البيع وتضمين المميز الرسوم والنفقات ومبلغ ١٤٠ دينار أتعاب محاماة .**

وتتلخـص أسبـاب التمييـز بمـا يلـي :-

١- توجيه اليمين الحاسمة مخالفة للقانون بالاجتهاد القضائي والفقه .

٢- أن الثمن المسجل هو ثمن الحصص المشتراه وعلى من يدعي غير ذلك .
أن يثبته وقد أجاز القانون إثبات ذلك بالبينة الشخصية لإثبات مقدار الثمن .

٣- احتراماً لقدسيته السند الرسمي فإنه لا يجوز إثبات ما ورد به باليمين الحاسمة إلا إذا وجدت قرائن بشكل قاطع على أن العقد تثار حوله الشكوك .

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم قبول صيغة اليمين المقترحة من المميز .

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعدم دفع الثمن والنفقات وفقاً لنص المادة ١١٥٠ من القانون المدني .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز ونقض القرار المميز للأسباب المبسوطة في اللائحة التمييزية .

القـــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقـيـــق والمداولـــــة ، نجد أن واقعة هذه الدعوى تشير إلى أن المدعـــي شـــراري عـبد الكـــريم طرودي العويدي تقدم بها لدى محكمة بداية حقوق عمان بمـــواجهة المدعـــى عليه حسين صالح مسلم التراكية يطالب فيه الحكم بفسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٣/٣٨٥٩ تـــاريخ ١٣-١١-٢٠٠٣ وتملكـــيه الحصـــص المباعة بحق الشفعة بالثمن الحقيقي مع الرسوم والمصاريف والأتعاب على سند من القول :-

أنـــــه يملـــك مـــع آخرين كامل قطعة الأرض رقم ٢٣ من حوض رقم ١٣ من أراضـــى قرية بلال وأن أحد الشركاء فيها باع للمدعى عليه حصصه في هذه القطعة الأمر الذي استوجب إقامة الدعوى .

نظـــــرت محكمة البداية الدعوى تحت الرقم ٢٠٠٣/٦٤٧ على النحو الوارد في محاضـــرها وبعـــد الاستماع لأقوال ومرافعات الطرفين قررت بتاريخ ١٢-٥-٢٠٠٤ فسخ عقـــد البيع رقم ٢٠٠٣/٣٨٥٩ تاريخ ١٢-١١-٢٠٠٣ الصادر عن مديرية تسجيل أراضي غرب عمان وتمليك الحصص المباعة بموجبه للمدعي شراري بالثمن المسمى في عقد البيع الـــبالغ ٣٠٠٠ دينار بالإضافة إلى الرسوم القانونية البالغة ٦% من قيمة الحصص المباعة وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لـــم يرض المدعي شراري بالقرار البدائي فطعن فيه استئنافاً إلى محكمة استئناف عمان للأسباب المقدمة في لائحة الاستئناف المقدم من وكيله بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٣٠ .

كما تقدم المدعى عليه بلائحة استئناف تبعي مؤرخة في ١٦-٦-٢٠٠٤ .

نظـــــرت محكمـــة الاستئناف الدعوى تحت الرقم ٢٠٠٤/٢٦١٦ مرافعـــة على النحو الوارد في محاضرها وبعد الاستماع لأقوال ومرافعات الطرفين قـــــررت بتاريـــــخ ٢١-٦-٢٠٠٥ قـــبول الاســـتئناف الأصلي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف من جهة إلزام المدعي بالثمن المسمى في عقد البيع وإلزامه بدفع الثمن الحقيقي القائم عليه عقد البيع والبالغ ألـــف ديـــنار وكذلك فسخ القرار المستأنف من جهة عدم قضائه بإلزام المستأنف عليه تبعياً

(المدعـــي) تدفـــع كامل الرسوم والنفقات وفي الوقت ذاته الحكم بإلزامه بدفع كامل الرسوم والنفقات البالغة ٣٠١ دينار للمدعى عليه وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٤٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لـــــــم يرض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدم من وكيله بتاريخ ١١ – ٩ – ٢٠٠٥ .

وعـــن أسبـــاب التمييـــز :-

وبالنســـبـــة للأســـبـــاب الأول والثانـــي والثالـــث مـــن أسبـــاب الطعـــــن والتـــي تنصـــب في مجملها على تخطئة محكمة الموضوع بتوجيه اليمين الحاسمة للمدعي لإثـــبات صورية الثمن رغم عدم وجود قرائن وبينات تشير إلى الصورية وبالرغم من عدم طلب المميز ضده الاحتفاظ بحقه في توجيه اليمين الحاسمة وفقاً لأحكام المادتين ٥٨ و ٥٩ مـــن الأصـــول المدنـــية بالإضافة إلى أن عقد البيع هو عقد رسمي فلا يجوز توجيه اليمين لإثبات خلاف ما هو وارد فيه إلا إذا وجدت قرائن وبينات تشر إلى ذلك .

وفي ذلك نجد أنه من المستقر عليه فقهاً وقضاءً جواز إثبات الثمن الحقيقي للعقار المشـــفوع وأن المحكمـــة المختصـــة تفصـــل فـــي كـــل نـــزاع يـــتعلق بـــه ذلـــك أن الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع محل الشفعة وله أن يثبت صورية الثمن بالبينة القانونية التي يعود تقديرها لمحكمة الموضوع .

وحـــيـــــث أن اليمـــيـــن الحاســـمة هي بينة من البينات القانونية وفقاً لأحكام المادتين ٥/٢ و ٥٣ من قانون البينات رقم ٣٠ لسنة ٩٥٢ وتعديلاته التي يجوز للخصم أن يوجهها إلى خصمه ليحسم بها النزاع حول نقطة خلافية بينهما، وحيث أن هذه اليمين يجوز توجيهها وفقاً لما استقر عليه اجتهاد هذه المحكمة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى .

وحيث أن الدفع في الحالة المعروضة قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمدعى عليه حـــول الثمن الحقيقي للحصص المشفوع بها على أن ثمنها مبلغ ألفي دينار ولم يحضر رغم تبلـــيغه لصـــيغتها فـــيكون والحالة هذه ناكلاً عن حلفها ويكون الشفيع قد أثبتت حقيقة الثمن المباعة به الحصص المشفوع بها .

وحـــيث أن محكمـــة الاستئناف قد خلصت إلى هذه النتيجة فيكون ما خلصت إليه موافقاً للأصول والقانون مما يتعين رد هذه الأسباب .

وعـــن الســبـــب الرابـــع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الأخذ بالصيغة المعدلة للصيغة المقترحة من المميز .

وفـــي ذلـــك نجـــد أن تقريـــر صيغة اليمين أمر موضوعي يعود تقديره لمحكمة الموضـــوع ، وحـــيث أن الصيغة المقررة من محكمة الاستئناف تحسم النزاع حول اليمين الحقيقي للحصص المباعة وتؤدي الغرض المرجو فيكون هذا السبب مستوجباً للرد .

وعـــن السبـــب الخامـــس ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى كون الشفيع لم يدفع كامل الثمن والنفقات وفقاً لمتطلبات المادة ١١٥٠ من القانون المدني .

وفـــــي ذلـــك نجـــد أن الشفعة هي تملك للعقار المبيع أو بعضه ولو جبرا على المشـــتري بمـــا قـــام عليه من الثمن والنفقات ، أما بالنسبة للمبالغ التي يتوجب على الشفيع إيـــداعها فإنهـــا وفقاً لأحكام المادة الثانية من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المـــنقولة رقـــم ٥١ لسنة ٩٨٥ وتعديلاته تشمل في اليمين المذكور في عقد البيع ولا يشمل الإيداع النفقات والرسوم .

وحـــيـــث أنه من الثابت أن الشفيع أودع الثمـــن المسمـــى فـــي عقـــد البيـــع رقـــم ٢٠٠٣/٣٨٥٩ تاريـــخ ١٣-١١-٢٠٠٣ وذلك بالوصول رقم ٦٥١٤٧٠ تاريـــخ ٢-١٢-٢٠٠٣ فيغدو سبب الطعن هذا مستوجباً للرد .

لـــذلك وفي ضوء ردنا على أسباب الطعن نقرر رد التمييز وتأييد القرار الطعين وإعادة الأوراق لمصدرها .

قـــراراً صدر بتاريخ ٢٦ ربيع الثاني سنـــة ١٤٢٧ هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/٥/٢٤م.

عضـــــو **عضـــــو** **القاضـــي المترئـــس**

عضـــــو **عضـــــو**

رئيـــس الديـــوان

دقـــق

غ . ع